

## 区分所有集合住宅の所有者不在化がもたらす住宅政策・住宅管理への影響に関する研究

著者	佐藤 慎也
号	1727
発行年	1994
URL	<a href="http://hdl.handle.net/10097/7000">http://hdl.handle.net/10097/7000</a>

氏 名	佐 藤 慎 也
授 与 学 位	博 士 （ 工 学 ）
学 位 授 与 年 月 日	平 成 7 年 3 月 24 日
学 位 授 与 の 根 拠 法 規	学 位 規 則 第 4 条 第 1 項
研 究 科 , 専 攻 の 名 称	東 北 大 学 大 学 院 工 学 研 究 科 ( 博 士 課 程 ) 建 築 学 専 攻
学 位 論 文 題 目	区 分 所 有 集 合 住 宅 の 所 有 者 不 在 化 が も た ら す 住 宅 政 策 ・ 住 宅 管 理 へ の 影 響 に 関 す る 研 究
指 導 教 官	東 北 大 学 教 授 平 井 和 喜
論 文 審 査 委 員	東 北 大 学 教 授 平 井 和 喜      東 北 大 学 教 授 吉 野 博 東 北 大 学 教 授 伊 藤 邦 明      東 北 大 学 助 教 授 近 江 隆

## 論 文 内 容 要 旨

区分所有集合住宅は区分所有に関する法律に基づいてそれぞれに独立した区分を各所有者が専有する集合住宅である。区分所有集合住宅は建設省による着工統計等において分譲住宅に分類され、持家として位置しているが、実際にはその一部は賃貸化され、中には住宅以外の用途への転用もみられる。この区分所有集合住宅が経年変化とともに所有者の不在化が進行し、建物の維持、生活管理、さらには運営管理等に関する問題をより困難なものとしている。このことにより都市内の住宅供給を支えてきた区分所有集合住宅が今後、都市住宅ストックとして大量に老朽化を迎えた場合の対策を現時点から検討する必要がある。この方法として区分所有集合住宅を管理方式から検討した研究は多数みられるが、都市単位で区分所有集合住宅を位置づけ、住宅政策に言及した研究はほとんど皆無である。

そこで本研究は、この都市住宅ストックである区分所有集合住宅が大量の賃貸住宅を供給してきたことに着目し、今後の賃貸住宅政策も含めた住宅政策への諸条件の整理・解明を都市比較の見地から行った。

本論文は全編7章より成り、以下に各章の概要を述べる。

### 第1章 区分所有の存在意義と住宅政策の流れ

第1章は序論であり、区分所有集合住宅における所有者不在に関する研究の意義と住宅政策・住

宅管理との関連性を区分所有概念の軌跡、住宅政策の流れ、住宅管理の意味に関する既往の研究に触れながら明らかにしている。

## 第2章 区分所有集合住宅における所有者不在の実態

第2章では、この研究において主眼である区分所有者の不在の実態を明らかにすべく、10都市を採り上げ、都市比較的な見地から区分所有所有者の不在化、ならびに所有権の流動化を利用・所有・時間経過の3つの側面から論述している。

区分所有集合住宅における所有者不在住戸を利用の側面からみると a. 非住宅利用 b. セカンドハウス c. 親族利用 d. 社宅利用 e. 賃貸 f. 賃借人募集中 g. 長期留守 h. 空家などが挙げられ、その6～7割は賃貸利用で他の利用を圧倒している。また、非住宅利用の割合は仙台で全住戸のうち7.0%がそれに当たり、事務所利用を中心に業務地区に立地する区分所有集合住宅の局地的な現象として捉えることができる。

次に所有の側面から所有者の不在化と所有権の流動化は2つの指標の動向は a. 不在化突出型 b. 不在・流動共進型 c. 在住需要型型 d. 未成熟型の4つのタイプに類型化できる。不在所有者の離散圏域に関してはその拡がりに都市ごとの特徴を読みとることができ、地域性と広域性を合わせ持つことがわかった。

さらに時間的経過を含めた所有者不在パターンとして着目すると、大きく a. 当初からの不在化 b. 人の移動による不在化 c. 所有権の移転を伴う不在化に分類でき、所有者不在住戸は当初から賃貸化を目的とした不在が地方中核都市を中心に6割以上の高い割合で存在していることがわかる。

## 第3章 区分所有集合住宅における従前の土地利用と所有者不在

第3章では第2章での所有者不在の状況を踏まえ、区分所有集合住宅の従前の土地利用ならびに権利集中化、法人化に着目し、特に都市部における従前土地所有者の居住継続に関する状況から、区分所有集合住宅が都市居住に果たす役割を明らかにした。

土地利用変化別のマンション立地状況は全体では建替型が7割強、開発型3割弱であるが、大都市圏では都市部と郊外の都市との立地状況が異なる。都市部での所有者不在化動向では、建替型において半分の従前土地所有者が従後区分所有者となっている。また、これまでインナーシティ問題として考えられていた都市居住の崩壊に対して、従前土地所有者の従後における下駄履き区分の権利取得、複数住戸を所有することによる賃貸住戸の供給という都市居住の再生につながる新たな特徴が確認された。

## 第4章 区分所有集合住宅の全国的な拡散と所有者不在の地域性

第4章は第2章、第3章で把握された所有者不在の状況を都市住宅政策に連動させていくための一つの指標として国勢調査のデータを補助的に活用可能なことを実証し、都市レベルにおいて区分所有集合住宅の拡がりとお所有者不在化の把握ならびに分析を行った。

区分所有集合住宅世帯率は各都市の主世帯増加率を上回る勢いで増加する傾向にあり、特に大都市圏や政令指定都市を中心に着実に拡がりつつある。東京都の都市区では公的借家が不足しているが、区分所有集合住宅世帯率、賃貸率はともに割合が高く、区分所有集合住宅が公的に活用される可能性が高い。大規模な公的団地開発が行われている自治体では賃貸率も低く、持家としての割合が大きい。一方、政令指定都市では地方中核型において賃貸率が高く推移しており、また、都市内における中心部と郊外部に位置する各区における不在状況の違いが明らかになった。

## 第5章 管理及び活用志向からみた区分所有賃貸住戸の地域性と政策活用の可能性

第5章では区分所有集合住宅の所有者不在が管理に及ぼす影響に関して、民間分譲の地方中核都市、関東地方、公的分譲の住都公団において比較検討を行い、所有者不在の特性に関する視点、管理問題とその解決方法に関する視点、経年20年以上の事例での空家等活用に関する視点の大きく3つの視点から管理システムへの地域的な構造を解明した。

所有者不在の進行状況においては民間分譲と住都公団との大きな違いがあり、住都公団では所有者不在よりも、居住所有者の高齢化が団地単位で発生してくる点に大きな課題がある。一方、民間分譲での所有者不在が進行しやすい地方中核都市と比較的定住志向の強い関東地方では空家等活用に対して「公共機関」の賛否に大きな違いがみられる。地方中核都市では賃貸住戸管理手法を誘導・指導できる半公共的な管理運営に関する組織の整備が適しており、また、関東地方では民間不動産業との連携や管理業務を専門的に行える民間組織の育成が必要とされていることが明らかになった。

## 第6章 住宅政策の実態と今後の方向

第6章では区分所有集合住宅に関わる住宅政策について国・自治体・民間での取り組みに触れながら大都市圏における持家政策の限界、国の住宅政策から自治体住宅政策への重点の変化等に着目して、自治体への住宅政策調査を行った。

従来の国の住宅政策によって持家政策を中心に住宅ストックが創り出されてきたことが挙げられる。この持家政策による住宅の資産化とともに住宅政策の方向も住宅ストックを如何に維持・管理していくかに重点が移りつつある。このため国の住宅政策では区分所有集合住宅の維持管理に関する制度・機関の整備が進行しつつある。しかし、全国一律の管理組合型の維持管理システムではこれらのストック保全に対しては限界があり、実際のストック対応には地域的な政策が必要である。この地域的な政策の萌芽的なものとして行政、居住者団体、管理業、リフォーム業、仲人業が協調した活動が一部に現れてきている。また、自治体調査によって一部の自治体で家賃補助者の対象住宅としての活用や等価交換等で得られたまとまった住戸に対する借上げ住宅制度の適用が検討されていることが明らかになった。これらの新たな動きを含めて区分所有集合住宅の所有者不在の住宅政策ならびに住宅管理の方向性に関する知見が得られた。

## 第7章 総 論

本章は本論文の結論として、本論文の内容を要約し総括したものである。

## 審 査 結 果 の 要 旨

区分所有集合住宅は新たな都市居住形態として定着しつつある積層化された区分所有形式の集合住宅である。その所有形態は主に持家であると考えられてきたが、賃貸化をはじめとした所有者居住以外の利用形態があることがわかってきた。本論文は所有者居住以外の利用を所有者不在と定義し、この所有者不在化がもたらす住宅政策・住宅管理への影響を都市比較の見地から述べたもので、全編7章からなる。

第1章は序論であり、本論文の背景と目的などについて述べている。

第2章では区分所有者の不在の実態について都市比較的な見地から述べている。利用、所有、時間経過の3つの視点から登記簿調査等による分析を通して、都市ごとに不在所有者圏域が広域性、狭域性を併せ持ち、地方都市の当初からの賃貸住宅機能、大都市圏の持家機能がそれぞれ内包されていることを解明しており、このことは区分所有集合住宅の所有者不在に関する重要な知見である。

第3章では区分所有集合住宅の従前の土地利用ならびに権利集中化、法人化について述べている。住宅地図の照合によって土地利用変化別のマンション立地状況を明らかにし、都市部で従前土地所有者の従後における下駄履き区分の権利取得による経営の継続、並びに複数住戸を所有することによる賃貸住戸の供給という2つの都市居住の再生につながる新たな特徴が確認されている。

第4章では国勢調査のデータを用いた所有者不在の推計に関して述べている。本研究で用いた所有者不在の状況に対して国勢調査のデータを所有形式と建物階数を考慮した上で活用可能なことを実証しており、区分所有集合住宅に関する都市住宅政策に応用するための有用な指標であることを示している。

第5章では区分所有集合住宅の所有者不在が管理に及ぼす影響に関して民間と公的分譲、地方中核都市と関東地方との比較検討を行っている。生活管理と運営管理における質の違いに着目し、管理問題解決のために地方中核都市では半公共的な管理運営組織の整備、また関東地方では民間不動産業との連携や管理専門民間組織の育成が必要とされているとの結論に達している。

第6章では区分所有集合住宅に関わる住宅政策について国の持家政策の限界と自治体住宅施策への重点の変化について述べている。自治体住宅政策における地域的対応の違いから全国一律の管理組合型の維持管理システムではストック保全に対しては限界があること、実際のストック対応には管理、修繕、仲人等の専門組織と連携した地域的な政策が必要であること等の区分所有集合住宅の住宅政策・住宅管理の方向性についての重要な知見を得ている。

第7章は本論文の内容を要約し、総括したものである。

以上要するに本論文は、区分所有集合住宅の所有者不在化の実態を解明し、都心居住に果たす役割を検討し、国勢調査資料を通して所有者不在の現象が都市住宅政策の指標としての有効性を見いだした上で、住宅政策・住宅管理に及ぼす影響に関して重要な知見を得たもので、都市住宅学の発展に寄与するところが少なくない。

よって、本論文は博士（工学）の学位論文として合格と認める。